

2006 AUG 16

Szombathely Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Városfejlesztési és Üzemeltetési Osztály	
Érkezett: 2006 AUG. 16	
Szám: 52016-76	Ea: kul

**ÖNKORMÁNYZATI ÉS TERÜLETFEJLESZTÉSI MINISZTERIUM
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FŐOSZTÁLY**

Iktatószám: EP-69/2006.

Ügyintéző: Ráth György
Telefonszám: 441-78-17
Tárgy: szombathelyi településren-
dezési eszközök miniszteri véle-
ményezése

Dr. Ipkovich György
polgármester
Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata

Szombathely
Kossuth Lajos u. 1-3.
9700

Szombathely Megyei Jogú Város Polgármestere	
Érkezett: <i>OP, K, J</i>	
Tisztelt <i>Kalász János</i>	1
Kérem válaszlevél-tervezet nevében-ig elkészíteni ; <u>intézkedéséről</u> tájékoztatni ; tárgyalásra előkészíteni ; képviselőtombon eljárni ; <u>tájékoztatásul átvenni ;</u> <i>Gerakelyi A</i> szíveskedjen. <i>ll</i>	

Tisztelt Polgármester Úr!

Szombathely Megyei Jogú Város településrendezési eszközeire vonatkozóan miniszter asszony nevében eljárva a következő végső szakmai véleményt adom.

Általános megállapítások:

A településfejlesztési koncepciónak és a településszerkezeti tervnek hangsúlyosabban kellene foglalkoznia a város nagytérési szerepével és agglomerációs kapcsolataival. Ebben az összefüggésben értékelni szükséges a megyei területfejlesztési dokumentumoknak és a területrendezési terveknek a várost érintő megállapításait. Ezek nemcsak a gazdaság, a szolgáltatások és az ellátási feladatok miatt fontosak, hanem – az ezekből is következő – közlekedési kapcsolati igények meghatározása végett is. Indokolt megvizsgálni, hogy miként lehetne csökkenteni a forgalom növekedésének mértékét a városon belül és az agglomerációban tervezett fejlesztések differenciálásával, kedvezőbb allokálásával. A város szempontjából – a közlekedést tekintve - a fejlesztések diszlokálása előnyösebb, mint az agglomerációs települések feladatainak

átvállalása. Ebben a vonatkozásban jó irányba mutató megállapításokat tartalmaz az I. kötet 15. oldala, szükséges lett volna azonban ezek következetes realizálása és területi konkretizálása.

A település nem különböző területfelhasználási egységek rendezetlen halmaza, hanem a különböző módon fejlődő városrészekből és (főleg közlekedési) hálózatokból álló struktúra. A rendezés minősége szempontjából megkerülhetetlen e szerkezet alakulásának elemzése és az ebből fakadó fejlesztési és rendezési feladatok meghatározása. Ide tartozik többek közt a város területi tagoltságának a kérdése (lásd a tervtanács vonatkozó megjegyzését), az egyes településrészek fejlődési dinamikájának, sűrűségének a közlekedésre gyakorolt hatása, a zöldfelületi rendszer alakulásának életminőségi, ökológiai vonatkozásai stb. Ezeket a kérdéseket nem lehet területi egységenként, vagy szakágazatonként külön-külön, hanem csak egymással összefüggésben és komplexen értékelni.

A rendezés jelentős mértékű lakóterület- és intenzitás növelést tartalmaz, lényegesen nagyobb volumenű lakásépítést feltételezve, mint ami a gazdasági és demográfiai folyamatok alapján reálisan várható (az alátámasztó munkarész szerint a fejlesztésre kijelölt új lakóterületeken kb. 15000 fő népesség helyezhető el!). A gazdaságosan működő településüzemeltetés szempontjából a település érdeke, hogy a szerkezeti terven nagy számban jelölt lakóterület-fejlesztési területek közül csak azokra indokolt – építési jogot megalapozó – szabályozást készíteni, illetőleg elfogadni, ahol a tényleges építés középtávon (kb. 5 év) várható és kívánatos.

Ugyanczen megfontolást célszerű érvényesíteni a gazdasági területekre is.

A településszerkezeti terv leírását indokolt lett volna kiegészíteni a fejlesztések naturális mutatóival (kialakítható telkek, építhető lakások száma, gazdasági és egyéb területek térmértéke stb.), valamint a *területi mértéggel*. Ebből ítélhető meg ugyanis, hogy a rendezés mennyiben tesz eleget a településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott (?) igényeknek, és ezek alapján lehet ütemezéseket és intézkedési tervet megfogalmazni. Itt kellett volna ismertetni és meghatározni a szabályozás elveit és megfontolásait, amelyek a szabályzat előírásait indokolják, és amelyekről a dokumentációban egyébként nem esik szó.

Nem igazán érthető, hogy a meglévő, beállt területek esetében miért nem él az önkormányzat az Étv.-nek azon lehetőségével, mely szerint az ilyen és a jövőben változtatni nem szándékozott területeken *nem kell szabályozni*. Az „építés” (régie épület elbontása után új építése vagy bővítése, átalakítása stb.) a meglévő állapot szerint folyhat tovább az „illeszkedési szabály” (Étv. 18.§ (2) bekezdése) alkalmazásával (csak a helytelen, jogsértő építéshatósági gyakorlat nem indoka ilyen területek szabályozásának).

Nem célszerű olyan szabályozásokat bevonni a helyi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendeletbe, amelyek megalkotása nem tartozna egyébként a településrendezéssel összefüggő sajátos önkormányzati rendeletalkotás szabályai alá. Ezzel csak a saját maga helyzetét nehezíti meg az önkormányzat.

Azáltal, hogy a szabályozási terven minden szabályozási vonal – meglévő és tervezet – egyaránt piros vonallal jelenik meg, a terv nem mutatja meg a szabályozásban döntést hozó számára, hogy

ténylegesen hol is kell a meglévő állapotokba beavatkozni, így úgy fogja döntését meghozni, hogy annak a város költségvetését terhelő következményeivel nem lesz tisztában (lásd Étv. 30.§ (4) bekezdés). Megjegyzendő, az Alkotmánybíróság is leírta már egyik határozatában, hogy a településrendezési eszközök önmagukban tervezetek, ezért félrevezető és megtévesztő a meglévő szabályozási vonalak „tervezet”-kénti megjelenítése.

Szintén nem célszerű a szabályozási terven az egyes telkekre – pláne nem a javasolt új telkekre – az építési hely berajzolása, mert amennyiben nem a terv szerinti telek alakul ki végül, az építési hely miatt, mint kötelező szabályozási elem miatt, majd módosítani kell a szabályozási tervet.

A szabályozási terv rengeteg pontatlanságot is tartalmaz.

A *tervtanácsi észrevételek* többnyire figyelembe lettek véve, azonban néhány javaslat nem került átvezetésre.

A tervtanács foglalkozott az *irányadó szabályozási elemek* alkalmazásának kérdésével. A véleményezésre benyújtott dokumentáció továbbra is tartalmaz ilyen elemeket (*irányadó szabályozási vonal, telekhatár, megszüntető jel* /2.§ (3) bekezdés/). *Használata* a laikus ember számára félrevezető, megtévesztő, ezért *a jogbiztonsághoz való jog következtében helytelen.*

A terv megfelel az Országos Területrendezési Terv, illetve Győr-Moson-Sopron megye területrendezési terve előírásainak.

Az *örökségvédelmi hatástanulmány* igen alaposan foglalkozik a történeti és a védett értékekkel, jó lett volna azonban, ha a vizsgálati megállapításokból konkrét értékvédelmi javaslatok kerültek volna megfogalmazásra mind a területhasználat, mind a szabályozás számára. Az ilyen munkarész jelenti valójában a szabályozás megalapozását.

A *közlekedési munkarész* kissé elnagyoltan kezeli a város parkolási helyzetének elemzését és a megoldási javaslatok ismertetését is. A megadott számokból kiderül, hogy a javasolt megoldás közel sem elegendő a problémák megszüntetéséhez. A város tömegközlekedéséről – a buszvégállomást leszámítva – annak hálózati fejlesztési követelményeiről és azok lehetséges megoldásairól szó sem esik.

A *zöldfelületekről* viszonylag alapos leírás található, ezek rendszerszerű elemzése azonban a vizsgálati megállapításokban is csak hézagos, a fejlesztési javaslatoknál pedig csak az általánosság szintjén van megfogalmazva – mint követelmény és cél -, de nem tűnik ki, hogy ezek milyen módon és eszközökkel teljesíthetők.

A *tájrendezési munkarész* leltárszerűen ismerteti a táji elemeket, azonban azt nem követi a jelenlegi helyzet elemzése, értékelése, amelyből a továbbiakra nézve konzekvenciák és feladatok lennének megfogalmazhatók.

A *közműves munkarész* kiemeli, hogy a város nem rendelkezik átfogó csapadékvíz-kezelési tanulmánnyal. Tekintettel arra, hogy ennek megoldása következményekkel jár például a

közterületek kialakítására (méretezés stb.), azt célszerű lett volna elkészíttetni a szabályozás megállapítása előtt.

A környezetvédelmi munkarész értékelhetetlen, az néhány általános megállapításra és a vonatkozó jogszabályok idézésére korlátozódik, semmi konkrétumot nem tartalmaz Szombathelyre nézve.

A helyi építési szabályzatról:

A szabályzat egyes rendelkezései (12.§ (5), 43.§ (3) stb.) nem egyértelműek, így nem felelnek meg a jogalkotás követelményeinek (a jogalkotásról szóló 1987. évi XI. törvény).

A szabályzat egyes rendelkezéseit (36.§ (5), 49.§ (1), 65.§ stb.) célszerűbb lenne más, külön önkormányzati rendeletben megállapítani, hogy azok módosítása esetén ne kelljen az Étv. 9.§ szerinti véleményezési eljárást lefolytatni).

A szabályzat több helyen hibás bekezdésszámozást tartalmaz (40.§, 42.§ (1) stb.), ezért nem felel meg a jogszabályszerkesztés követelményének (a jogszabályszerkesztésről szóló 7001/1988. (IK 11.) IM irányelv).

A 66.§ (2) bekezdésben foglaltakkal kapcsolatban felhívom a figyelmet az Alkotmánybíróság 278/B/2006. AB határozatában foglaltakra, amely alapján szükségesnek látszik a rendelkezés újra gondolása.

Hozzájárulás az OTÉK előírásától eltérő szabályozáshoz:

Hozzájárulok hogy az alább felsorolt mezőgazdasági területeken - kialakult beépítésű kiskertek – a megengedett legnagyobb beépíthetőség mértéke 3% helyett 5%-ban kerüljön megállapításra:

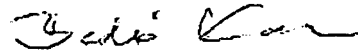
0852/9-123 kivéve: 0852/20, 0852/39, 0852/57, 0852/99;
0856/2-91 kivéve: 0856/73;
0860/2-62 kivéve: 0860/22, 0860/31, 0860/34;
0862/11-16;
0863/1-33;
0865/2-49 kivéve: 0865/18, 0865/30;
0870/4-82 kivéve: 0870/35, 0870/61;
0927/1;
0934/1-60 kivéve: 0934/30, 0934/31;
0963/5-34 és 0963/117-134;
01238-01377 kivéve: 01280, 01333;
01600-01828 kivéve: 01621, 01665, 01711, 01758, 01805;
01848-02031;
02033-02087.

A megküldött településrendezési eszközök elfogadását csak a megtett észrevételek alapján történő javításuk után javaslom a képviselő-testületnek.

Felhívom a figyelmét arra, hogy az Étv. 9.§ (6) bekezdése szerint véleményemet a döntésre jogosult testülettel ismertetni kell, továbbá az elfogadott helyi építési szabályzatot, valamint településrendezési terveket az Étv. 9.§ (8) bekezdésének rendelkezése alapján részemre meg kell küldenie.

Budapest, 2006. augusztus 15.

Üdvözlettel:



Fegyverneky Sándor
főosztályvezető *u*

